



Valide aqui
este documento

CNM: 093344.2.0262118-40

fls.092/092v do Livro nº05 de Folhas Soltas de Urbanização, da Secretaria Municipal de Urbanismo, passado por certidão nº085.533, datada de 10.05.2019, verifica-se que de acordo com o processo nº06/700.317/2018 o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, assina e assumem CONSTRUTORA TENDA S/A, mediante as seguintes cláusulas: SEGUNDA: Pelo presente termo a outorgada se obriga a urbanizar a Estrada de Santa Eugênia, na pista adjacente ao lote, na extensão de 960,00m, correspondente à dimensão da testada do terreno até o lote 1 do PAL 48732, exclusive, conforme PAA 50-DER: Rua Projetada 1 do PAL 49297/PAA 1231, em toda a sua largura, na extensão de 132,00m: Rua 1 do PAL 49297/PAA 1231, em toda a sua largura, na extensão de 132,00m: Rua Projetada 2 do PAL 49297/PAA 1231, em toda a sua largura, na extensão de 120,00m, de acordo com o parecer do Grupo de Análise instituído pelo Decreto 45.342/18 às fls.9 a 11 e planta visada, as fls.20. PARÁGRAFO ÚNICO: A realização e aceitação das obras de urbanização, ora assumidas, serão cumpridas em 3 etapas: 1ª Etapa: Estrada de Santa Eugênia, como condição para habite-se de construção no lote 2 do PAL 49297/PAA 1231; 2ª etapa: Rua Projetada 1, como condição para habite-se de construção no lote 3 do PAL 49.297/PAA 1231; 3ª Etapa: Rua Projetada 2, como condição para habite-se de construção no lote 4 do PAL 49297/PAA 1231. TERCEIRA: As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento da Terra, aprovado pelo Decreto E 3800 de 20.04.1970), e executadas de acordo com as normas estabelecidas pelos órgãos responsáveis à sua aprovação, no âmbito de suas competências; QUARTA: A inadimplência de obrigação assumida na cláusula segunda, importará na não concessão de "habite-se" para qualquer edificação que venha a ser construída no local, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação dos logradouros em questão. QUINTA: Qualquer importância devida ao Município em decorrência do presente Termo será inscrita como dívida ativa de sua Fazenda Pública, acrescidas das multas de 20%, juros de 1% ao mês, fazendo-se a cobrança em processo de execução, com apoio no parágrafo 2º artigo 2º da Lei Federal nº6.830, de 22.08.1980, sobre o débito ajuizado incidindo honorários de advogado de 20%. SEXTA: Os outorgantes comprometem-se a respeitar a fazer cumprir integralmente, as obrigações assumidas pelo presente termo, renunciando ao direito de pleitear do Município qualquer indenização relativamente ao estabelecido neste termo, pondo, desde já a salvo de qualquer dúvidas ou contestações futuras. Demais condições constantes do título.Rio de Janeiro, RJ, 12/03/2021. O

Josana C. F. da Silveira Costa
Substituída
Mat: 947810

AV - 3 - M - 262118 - AFETAÇÃO: Consta averbado sob o AV-4 da matrícula 259852 em 10/02/2020 que: Pelo Requerimento de 27/01/2020, a proprietária, já qualificada, submeteu a incorporação do Empreendimento do qual o imóvel desta matrícula faz parte ao regime de afetação, conforme previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4591/64. Desta forma, constituindo-se patrimônio de afetação o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculadas à incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados destinam-se única e exclusivamente à

Segue às fls.2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KPEW6-S7EJJ-HHB47-9TFTU>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0262118-40

MATRÍCULA

262118

DATA

12/03/2021

fls. 2

Cont. das fls. V.

consecução da Incorporação do Empreendimento e à entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes e manter-se-ão apartados, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Rio de Janeiro, RJ, 12/03/2021. O OFICIAL

Joana C. F. da Silva Costa

Substituta
Mat.: 94/7810

AV - 4 - M - 262118 - ENQUADRAMENTO: Consta averbado sob o AV-5 da matrícula 259852 em 10/02/2020 que: De acordo com Requerimento de 27/01/2020 e declaração de enquadramento da Caixa Econômica Federal datada de 07/01/2020, verifica-se que o Memorial de Incorporação objeto do ato precedente está enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, instituído pela Lei 11.977/2009. Rio de Janeiro, RJ, 12/03/2021. O OFICIAL

Joana C. F. da Silva Costa

Substituta
Mat.: 94/7810

AV - 5 - M - 262118 - HIPOTECA: Consta registrado sob o R-97 da matrícula 259852 que: Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças datado de 03/12/2020, aditado pelo 1º Termo Aditivo de 11/03/2021, CONSTRUTORA TENDA S/A já qualificada, deu dentre outros o imóvel desta matrícula em hipoteca a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, com sede em Brasília/DF e filial nesta cidade, inscrito no CNPJ/MF nº00.360.305/0001-04, sendo o valor do financiamento de **R\$8.437.732,56**; Valor da Garantia Hipotecária de **R\$16.721.000,00** (incluído neste valor outros imóveis); Sistema de Amortização: SAC; Prazo Total de Construção/Legalização: 36 meses; Prazo Total de Amortização: 24 meses; Taxa de Juros Nominal de 8.0000%a.a.; Taxa de Juros Efetiva de 8.3000%a.a e demais condições constantes do título. Rio de Janeiro, RJ, 12/03/2021. O OFICIAL

Joana C. F. da Silva Costa

Substituta
Mat.: 94/7810

AV - 6 - M - 262118 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA: Fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do AV-5, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 11/06/2021, que hoje se arquivava. (Prenotação nº701817 de 30/06/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTZ 07985 VIY). Rio de Janeiro, RJ, 02/07/2021. O OFICIAL

Ulisses da Silva Caetano

Matrícula: 94/10048

Escritório: 11111111

R - 7 - M - 262118 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 11/06/2021, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **JEFERSON SILVA DOS SANTOS**, brasileiro, vendedor, solteiro, identidade nº257609180, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº145.944.487-63, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$114.265,58 (sendo com utilização dos recursos da conta

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KPEW6-S7EJJ-HHB47-9TFTU>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





Valide aqui
este documento

CNM: 093344.2.0262118-40

vinculada do FGTS, no valor de R\$944,60, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$29.000,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2404775. **(Prenotação nº701817, em 30/06/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTZ 07986 GNT)**. Rio de Janeiro, RJ, 02/07/2021. O OFICIAL. *Ulisses da Silva Caetano*
Matrícula: 94/10046
Escrivente Autorizado

AV - 8 - M - 262118 - FUNDO DE GARANTIA: Pelo instrumento particular de 11/06/2021, objeto do ato anterior, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite ao comprador **JEFERSON SILVA DOS SANTOS**, já qualificado, negociar o imóvel desta matrícula com terceiros utilizando o mesmo recurso, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos, a contar da data do citado instrumento. **(Prenotação nº701817 de 30/06/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTZ 07987 ELL)**. Rio de Janeiro, RJ, 02/07/2021. O OFICIAL. *Ulisses da Silva Caetano*
Matrícula: 94/10046
Escrivente Autorizado

R - 9 - M - 262118 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 11/06/2021, o adquirente deu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído em alienação fiduciária, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede Em Brasília - Df e Filial Nesta Cidade, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04**, em garantia da dívida de R\$72.320,98, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 12/07/2021, no valor de R\$396,33, à taxa nominal de 4,7500%a.a., efetiva de 4,8547%a.a e nas demais condições constantes do título. **(Prenotação nº701817, de 30/06/2021) (Selo de fiscalização Eletrônico nºEDTZ 07988 SCK)**. Rio de Janeiro, RJ, 02/07/2021. O OFICIAL. *Ulisses da Silva Caetano*
Matrícula: 94/10046
Escrivente Autorizado

AV - 10 - M - 262118 - RETIFICAÇÃO "EX-OFFÍCIO" DA MATRÍCULA:- Com fulcro no artigo 213, da Lei 6015/73 e com base nos documentos arquivados, fica retificado "ex-offício" o R-7 e AV-8 da presente matrícula para constar corretamente o nome do comprador: **JEFFERSON SILVA DOS SANTOS** e não como constou, permanecendo inalteradas as demais informações. Prenotação nº703413, de 30/08/2021) (Selo de fiscalização Eletrônico nºEDTZ 23867 GRP). Rio de Janeiro, RJ, 08/09/2021. O OFICIAL. *Ulisses da Silva Caetano*
Matrícula: 94/10046
Escrivente Autorizado

AV - 11 - M - 262118 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 01/09/2021, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº 25/0388/2021, de 31/08/2021, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo nº06/700082/2020, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, **tendo sido o "habite-se" concedido em 31/08/2021**. Dispensada a apresentação da CND do INSS relativa à obra, conforme provimento CGJ nº41/2013, publicado no D.O.E em 21.06.2013 (**Prenotação nº703946 de 16/09/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTZ 27137 GEG)**. Rio de Janeiro, RJ, 28/09/2021. O OFICIAL. *Ulisses da Silva Caetano*
Matrícula: 94/10046
Escrivente Autorizado

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KPEW6-S7EJJ-HHB47-9TFTU>



Valide aqui este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM:093344.2.0262118-40

MATRÍCULA
262118

DATA
12/03/2021

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KPEW6-S7EJJ-HHB47-9TFTU>

AV - 12 - M - 262118 - INTIMAÇÃO POR EDITAL: Na qualidade de credor Fiduciário, o credor já qualificado, através do Ofício nº615274/2025 de 31/07/2025, e **face notificações promovidas pelo mesmo com resultado 'NEGATIVO'** hoje arquivados, este requereu nos termos do Parágrafo 1º do Art. 26 da Lei nº9514/97, a Intimação via edital do(a) devedor(a) fiduciante **JEFFERSON SILVA DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, CPF/MF sob o nº 145.944.487-63, residente Rio de Janeiro, Publicados em 28/10/2025, 29/10/2025 e 30/10/2025, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal.
Prenotação nº**741746** de 06/08/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXZ 16265 JVH. Ato concluído aos 09/12/2025 por Diego Mattos (94/14146).

AV - 13 - M - 262118 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:
Pelo Requerimento de 13/01/2026, hoje arquivado, verifica-se que face ao Artigo 26, parágrafo 7º, da Lei 9514/97, sendo promovida a intimação sem a purgação da mora, consolida-se a propriedade do imóvel desta matrícula, em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede Brasilia - Df, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04**, ficando a mesma com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 30 dias contados da data do registro (art.27 da Lei 9514 de 20.11.1997). Imposto pago pela guia nº2910709 em 07/01/2026.
Prenotação nº746825 de 27/01/2026. Selo de fiscalização eletrônica nºEEYT 85951 MXV. Ato concluído aos 25/02/2026. Assinado digitalmente por Ulisses da Silva Caetano, Escrevente, Mat. TJRJ 94/10046. - - - - -

AV - 14 - M - 262118 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Com fulcro no Artigo 1488, do CNECJ, Em consequência a averbação de consolidação de propriedade retro averbada, verifica-se que fica cancelada a propriedade fiduciária objeto da presente matrícula.

CONTINUA NO VERSO



Valide aqui este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
CNS 09334-4
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0262118-40

NÚMERO
262.118

FICHA
03-V

Prenotação nº **746825** de 27/01/2026. Selo de fiscalização eletrônica nº EEYT 85952 SLI. Ato concluído aos 25/02/2026. Assinado digitalmente por Ulisses da Silva Caetano, Escrevente, Mat. TJRJ 94/10046. - - - - -

CERTIFICA que esta é a cópia fiel da matrícula a que se refere, dela constando a situação jurídica da mesma, bem como todos os eventuais ônus e gravames, ações reais e pessoais reipersecutórias ou indisponibilidades existentes sobre o imóvel, seus proprietários ou detentores de direitos, registrados e/ou averbados até o momento da sua emissão. CERTIFICANDO ainda as prenotações efetuadas na presente matrícula até o dia útil anterior a sua emissão. Informa que o 4º RGI situa-se na Rua do Prado, nº 41, loja 101, Santa Cruz, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 23.555-012. site: www.4rgirj.com.br. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 26/02/2026. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 10:53h.

Emolumentos	Lei 6370/12	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	ISSQN	SELO DE FISCALIZAÇÃO	TOTAL
R\$ 124,08	R\$ 2,48	R\$ 24,81	R\$ 6,20	R\$ 6,20	R\$ 7,44	R\$ 6,66	R\$ 3,27	R\$ 181,14

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEYT 85953 FMT



Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

HFS-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KPEW6-S7EJJ-HHB47-9TFTU>